

Architetto Davide Lia
p.zza de marini 1/21, 16123 Genova
tel –fax 010.246.91.21

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. 837/11

Giudice Delegato: Dott.ssa Daniela Canepa

Giudizio di Esecuzione Promosso da _____

OGGETTO: RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Incarico

Il sottoscritto Arch. Davide Lia nato a Genova il 04/03/1969 e ivi residente in via F. Sivori 2b/3, Architetto libero professionista, con studio professionale sito in Genova piazza De Marini 1/21-16123, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova con il n° 2631 e all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Genova, nominato esperto d'Ufficio dalla dott.ssa Daniela Canepa, Giudice dell'esecuzione immobiliare promossa da _____ contro _____, per la valutazione dell'intera proprietà dell'immobile sito in Genova, via Siffredi 34/9 nella quale si richiedeva:

a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

b) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali:

c) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

- 1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza*
- 2. una sommaria descrizione del bene;*
- 3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
Dovranno essere indicati:
-le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;
gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
-le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
-gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)*
- 5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
Dovranno essere indicati:
- le iscrizioni ipotecarie
-i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

6. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica; previsto dalla vigente normativa.*

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

DICHIARA QUANTO SEGUE

a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G. E. gli atti mancanti o inidonei;

E' verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.,

b) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali:

Dopo aver effettuato le indagini peritali di carattere generale, gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio- ufficio Catasto di Genova, presso l'Ufficio Visura Progetti, l'Ufficio Condonò, l'Archivio Storico e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, presso l'Agenzia delle Entrate, effettuato il sopralluogo in data 20 e 23 gennaio 2012 (l'accesso è avvenuto il 23 gennaio, dopo essere stato contattato telefonicamente, dal momento che nel giorno fissato per il primo accesso, comunicato con l'invio di una Raccomandata AR, non si è presentato nessuno ed il sottoscritto è riuscito a fare solo una ricognizione esterna) in presenza dell'esecutata, eseguite le constatazioni ed i rilievi occorrenti per l'adempimento dell'incarico affidatogli, oltre quelli necessari per stabilire i valori economici più appresso esposti, le indagini di mercato ed i necessari conteggi in istruttoria presso lo studio dello scrivente ha redatto la presente stima.

c) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza

L'immobile, sito nel comune di Genova facente parte della casa distinta con il numero 34 di Via Angelo Siffredi (già via Garibaldi 84) è l'appartamento segnato con il numero interno 9, posto al piano secondo composto di n° 4 vani oltre al servizio igienico e al ripostiglio;

Tale unità immobiliare risulta censita con i seguenti dati (Vedi Allegato B):

- Sezione BOR
- Foglio: 76
- Particella: 165
- Subalterno: 11

- Zona Censuaria: 2
- Categoria: A/4
- Classe: 5
- Vani: 5
- Rendita catastale: 387,34 €

Provenienza

- Nota del 18/07/2007 Registro Particolare 16832 Registro Generale 31449
ATTO NOTARILE PUBBLICO
Derivante da COMPRAVENDITA
Pubblico Ufficiale Notaio RIDELLA RICCARDO
A favore di _____ contro _____ (per la quota di 1/4 ciascuno)

2. una sommaria descrizione del bene;

a) Confini

L'immobile confina a **nord** a mezzo muro perimetrale con distacco attualmente adibito a Benzinaio ; a **est** a mezzo muro perimetrale con il Cortile Interno, a **sud** con appartamento int 5, a **ovest** a mezzo muro perimetrale prop. Ferrovie dello Stato.

b) Sopralluogo all'immobile

Espletate le operazioni di rilievo plani-volumetrico e la precisazione dei confini, lo scrivente ha proceduto ad analizzare dettagliatamente lo stato di conservazione dell'immobile, degli accessori, degli impianti, dei serramenti e degli infissi interni ed esterni

c) Principali caratteristiche dell'immobile

La proprietà di cui trattasi è costituita da un'unità immobiliare ubicata in via A. Siffredi civ. 34 (già via Garibaldi 84) posta nella prima periferia del ponente genovese e più precisamente nel Quartiere di Sestri Ponente, inserito nella Circostrizione VI Medio Ponente del Comune di Genova in una zona ove sono presenti immobili a destinazione prevalentemente residenziale, popolare.

La zona risulta dotata di servizi principali con scarsa disponibilità di spazi a parcheggio sia pubblici che privati; la via Siffredi, arteria molto trafficata, è servita da mezzi di pubblico trasporto.

L'edificio di cui l'unità immobiliare fu oggetto di una sistemazione nel 1930 eseguita con giusta licenza edilizia.

La costruzione in cemento armato con tamponamenti in pietra e mattoni, risulta ricompresa in una porzione di terreno tra via Angelo Siffredi e la Ferrovia e si sviluppa per n. 3 piani oltre al piano terreno e al piano fondi e presenta una copertura in parte a falde ed in parte piana non in buone condizioni; a mezzo portone in alluminio si accede al corpo scala che ha due unità immobiliari a piano oltre al varco di collegamento con il distacco interno aperto su di un lato (nord) con ballatoi e passerelle che consentono l'accesso alle altre 4 unità immobiliari distribuite su ogni piano.

Le facciate si presentano intonacate in non buone condizioni di manutenzione e le coloriture sono risultate in fase di distacco sia nelle facciate interne che in quelle esterne;

sono presenti, al piano fondi dei box privati ai quali si accede dal civ. 36, accesso carrabile posto alla destra del portone del caseggiato;

Su di una porzione della facciata Nord vi è attualmente installato un cartello Pubblicitario in concessione ad un Ente privato; Interpellato in proposito l'Amministratore di condominio non ha fornito i dati economici dei ricavi riconducibili alla concessione (P.S. : il concessionario al momento risulta moroso) - si veda Allegato J -

d) Stato di Manutenzione e Conservazione dell'immobile

Le condizioni generali di manutenzione dell'immobile complessivamente risultano in un discreto stato di manutenzione per via della manutenzione straordinaria fatta, dall'esecutata, al momento dell'acquisto (2007).

Le pareti sono intonacate, colorate ad esclusione di una porzione della cucina e del bagno che sono piastrellate, i soffitti sono finiti a stucco in colorazione bianca; I pavimenti sono piastrellati.

La porta di ingresso è composta, internamente, da una porta a vetri in alluminio ed esternamente da un portoncino a due ante in legno in stato fatiscente; le porte interne sono del tipo tamburate color legno ad eccezione di quella del servizio igienico che è in alluminio con vetro, le finestre in alluminio bianco a taglio freddo rivestono gli originali telai in legno; le persiane, in legno, sono risultate vetuste.

e) Servizi Generali dell'immobile

L'approvvigionamento idrico è garantito dal collegamento all'acquedotto comunale.

L'appartamento è dotato di impianto del gas; il contatore del gas è posizionato nella parete perimetrale della cucina ed è risultato priva del cassonetto stagno e del relativo foro di areazione, come richiesto dalla vigente normativa; non è stato fornito il certificato di conformità.

L'impianto di Riscaldamento così come quello per la produzione di acqua calda sanitaria è garantito da una caldaia, posta in cucina, che scarica in facciata; in tutti i vani sono presenti corpi radianti in alluminio.

Non è stato fornito dalla proprietà il certificato di conformità dell'impianto elettrico posto sottotraccia;

f) Principali caratteristiche dell'immobile

L'immobile risulta di superficie coperta lorda pari mq 82 corrispondente a una superficie netta di mq 65.50. (vedi Allegato A e E)

L'unità immobiliare è costituita da 4 vani oltre al servizio igienico e al ripostiglio; sul vano di ingresso pari a 13 mq circa (4.08 x 3.18), adibito a soggiorno si affacciano le porte di una camera e del ripostiglio oltre ad un varco, privo di porta, che garantisce l'accesso alla cucina; La prima camera a destra, entrando in casa, presenta una finestra con affaccio sul cortile interno ed ha una trapezoidale e una dimensioni in pianta di 17 mq.

Il ripostiglio avente una dimensione di 10,50 mq ed è attualmente adibito a camera nonostante sia privo di finestra.

Sempre dal vano ingresso, come detto, si accede alla cucina composta da un vano di 10.50 mq ove trovano alloggio la caldaia ed il contatore del gas, presenta l'uscita sul poggolo a

mezzo porta finestra in alluminio oltrech  gli accessi alla seconda camera e al servizio igienico;

La seconda camera che ha una dimensione in pianta di 11 mq affaccia, a ovest, sul poggiolo. Il servizio igienico, ampliato senza le debite autorizzazione, presenta, al suo interno, una divisone in muratura che pur priva di porta lo suddivide in antibagno e bagno; l'antibagno pari a 2.30 mq di superficie (2.23x1.03) alloggia il lavabo ed il piatto doccia mentre il bidet ed il water sono posizionati all'interno del bagno (mt 1.5 x 1) dotato di una finestra il cui davanzale   posto a circa 2 mt da terra.

Le pareti sono piastrellate fino ad una altezza di circa 2.00, il resto   in tinta lavabile; il pavimento   in piastrelle di ceramica.

La larghezza, pari a mt. 1   al di sotto di quelle richiesta del REC che indica in 1,40 la distanza minima tra le pareti.

L'altezza dell'appartamento, senza tener conto delle travi in c.,a. presenti   di circa 3 mt.

3.lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale   occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

L'Immobile, al momento del sopralluogo   risultato arredato ed occupato dall'esecutata e da altre 3 persone che sono risultati residenti a seguito di verifica presso il Comune di Genova Servizi Demografici

L'accesso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate non ha evidenziato contratti di affitto in capo alla propriet .

4. l'esistenza di formalit , vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attivit  edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Dovranno essere indicati:

-le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;

gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

-le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

-gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servit , uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

Relativamente ai vincoli derivanti dal D. L.vo 490/99 inerente gli immobili vincolati dai beni culturali, fatte le debite ricerche, allo stato attuale l'unit  immobiliare non   sottoposta alle disposizioni di tutela di cui al decreto L.vo 490/99 (gi  legge 1089/39 art. 1)

5. l'esistenza di formalit , vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie

-i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Come risulta dai certificati rilasciati dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale - Servizio di pubblicit  Immobiliare di Genova , sulla propriet  in oggetto, risulta pubblicata

nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento, le iscrizioni pregiudizievoli di seguito riportate :

per il periodo dal 24 ottobre 1991 al 10 Novembre 2011

TRASCRIZIONI CONTRO

- Nota del 13/12/2010 Registro Particolare 27198 Registro Generale 39616
ATTO GIUDIZIARIO
Derivante da ATTO ESECUTICO O CAUTELARE
 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico Ufficiale : UFFICIALE GIUDIZIARIO
Repertorio 9942/2010 del 18/11/2010
A favore _____ contro _____
- Nota del 10/11/2011 Registro Particolare 25901 Registro Generale 36496
ATTO GIUDIZIARIO
Derivante da ATTO ESECUTICO O CAUTELARE
 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico Ufficiale : UFFICIALE GIUDIZIARIO
Repertorio 9852 del 24/10/2011
A favore _____, contro _____

ISCRIZIONI CONTRO

- Nota del 18/07/2007 Registro Particolare 9292 Registro Generale 31450
ATTO NOTARILE PUBBLICO
Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
IPOTECA VOLONTARIA
Pubblico Ufficiale Notaio RIDELLA RICCARDO
Repertorio 61544/18581 del 13/07/2007
Capitale 140.000,00
A favore di _____ contro _____

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica; previsto dalla vigente normativa.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Il sottoscritto, dopo aver effettuato le debite ricerche presso l'Archivio Storico del Comune di Genova, dichiara di aver preso visione del Progetto per la Sistemazione di una Casa in via Garibaldi 84 (ora via Angelo Siffredi civ. 32-34-36-38) rubricato n. 26 del 1930 e approvato con decreto n. 110 del 18-01-1930 (Vedi Allegato F) nonché di una Variante rubricata con il n. 537 del 1930 e approvata con decreto n. 2286 del 1-12-1930 (Vedi Allegato G); Non è stato possibile prendere visione del Decreto Agibilità/Abitabilità poiché nulla è presente presso gli archivi comunali ancorché richiesta dall'allora proprietà con una comunicazione reperita negli incartamenti del progetto di cui sopra ;

Il Sottoscritto, dopo aver effettuato le debite ricerche presso gli Uffici Visura Progetti del Comune di Genova, per la verifica dell'esistenza di eventuali pratiche autorizzative delle opere riscontrate in difformità al progetto agli atti e alla planimetria catastale dichiara di non aver trovato nulla.

Il Sottoscritto, dopo aver effettuato le debite ricerche presso l'Ufficio Condono del Comune di Genova, in merito alla presentazione di pratiche di condono dichiara di non aver trovato nulla.

Essendo lo stato attuale difforme dal progetto depositato l'immobile è pertanto da regolarizzare sotto il profilo urbanistico.

L'immobile risulta inserito:

- o nella Zona D sottozona - DM del PUC 2010
- e
- o nell'Ambito del Territorio Urbano AR-UR del Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7/12/2011

Per quanto riguarda il P.T.C.P, l'unità è inserita all'interno del'Ambito 53 C Area TU e ricade nel Piano di Bacino del Torrente Chiaravagna.

REGOLARITA' CATASTALE:

Il sottoscritto, dopo aver effettuato le debite ricerche presso il N.C.E.U. al fine di accertare la coerenza tra la configurazione reale dell'immobile e le risultanze catastali, dichiara di aver riscontrato difformità rispetto alla planimetria in atti datata 2007 (vedi Allegato D);

L'immobile è pertanto da regolarizzare anche sotto il profilo catastale.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Al fine di regolarizzare gli abusi edilizi si renderà necessario presentare una domanda di sanatoria in conformità a quanto riportato nella Legge regionale 16 del 2008 e smi agli art. 22 e 43.

Per capire, con esattezza, la tipologia di istanza da presentare sarà determinante risalire all'epoca della realizzazione degli abusi.

Nel corso del sopralluogo l'esecutata ha dichiarato al sottoscritto di aver eseguito delle opere senza l'ausilio di nessuna istanza edilizia, non appena divenuta proprietaria.

Analizzando la visura catastale storica (Allegato C) si evince che, essendo l'esecutata divenuta proprietaria in forza di Atto pubblico stipulato nel luglio 2007 abbia, in conformità a quanto dichiarato, realizzato delle opere a partire da tale data.

Essendo che la planimetria precedente datata 1940 (Allegato H) a quella in atti oggi è risultata conforme al progetto di sistemazione della casa rubricato come detto con n. 537 del 1930, lo scrivente ritiene probabile che la planimetria catastale in atti fu depositata per poter fare l'atto di vendita nel 2007 senza però depositare una sanatoria per le allora opere edilizie abusive.

Pertanto sono state eseguite delle opere interne in assenza di titoli edilizia tra il 1940 ed il 2007 tali da conformare l'appartamento come rappresentato nella planimetria catastale in atti e nello specifico sono stati realizzati, nella porzione a nord, n. 3 vani (2 camere ed un ripostiglio) rispetto ai 2 originali mediante la demolizione e la ricostruzione delle tramezze di separazione nonché mediante la realizzazione di varchi porta su quelle rimaste in opera.

A far data dall'atto (post 2007) l'esecutata ha ampliato il servizio igienico ed il cucinino (riducendo in questo caso la camera a Nord ovest) .

I sopra citati abusi sono rappresentati nell'elaborato di confronto (Allegato al sub. I).

Si precisa che per regolarizzare l'ampliamento del servizio igienico, essendo che la larghezza del servizio igienico pari a 1 mt. (non variata rispetto al progetto edilizio del 1930) risulta minore di quella richiesta dal REC che indica in 1,40 mt la distanza minima tra le pareti, si renderà necessario un colloquio con i tecnici comunali per verificare la possibilità di rientrare nell'art. 11 della L.R. 16/2008 di seguito riportato e/o per capire se sarà necessario un parere della ASL eventualmente in deroga al REC.

ARTICOLO 11 L. Reg. 16-2008

(Requisiti igienico – sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari)

1. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari che incidano sugli aspetti igienico – sanitari si può prescindere dal rispetto dei relativi requisiti laddove l'immobile presenti caratteristiche tipologiche strutturali o architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale dell'unità immobiliare non consenta l'osservanza dei requisiti medesimi. A tal fine la dichiarazione del progettista deve documentare l'esistenza delle condizioni di cui sopra e comunque attestare il complessivo miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie preesistenti.

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

Criteri di stima:

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Tale valutazione viene quindi effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, applicato al mq (metro quadrato) di superficie abitabile coperta.

Valore:

Stima basata sul metodo di confronto.

Immobile: superficie lorda coperta mq 82.00

superficie netta coperta	mq 65.50
superficie netta del Balcone	mq 7.50

Dopo aver preso visione del bollettino redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliari-OMI (vedi Allegato K) istituito dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con la F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. (note Associazioni di Categoria di Agenti Immobiliari), effettuati gli opportuni raffronti con immobili di caratteristiche analoghe dirette ed indirette, operate le giuste interpolazioni dei coefficienti, tenuto debito conto dello stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno, individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, si può assumere un valore pari a **1550,00 €/mq** che moltiplicato per la superficie commerciale (**82 mq**) genera un valore Veniale totale pari a **€ 127.100,00** per l'intera proprietà.

Conclusioni Generali:

Al Valore Veniale del bene oggetto di stima, viene applicato un coefficiente riduttivo del 10 % per determinare il prezzo base d'asta, in considerazione dei seguenti fattori:

- L'asta Giudiziarica non è un mercato in regime di libera concorrenza, essendo vincolato alle procedure, norme e circolari, tempi e modalità di offerte e pagamento;
- è auspicabile che all'asta partecipino più soggetti interessati al bene, ma per giungere a tale situazione occorre che il prezzo del bene messo all'incanto sia appetibile e susciti sul mercato immobiliare giudiziario un apprezzabile interessamento;
- le modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dal bene in occasione dell'asta impongono che l'aggiudicatario disponga in via pressoché immediata della somma corrispondente, e ciò limita in qualche misura la commerciabilità del bene;
- trattandosi di cessione con asta la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, sicché tanto più è contenuto il prezzo base d'asta, tanto più aumentano le possibilità (per quanto anzidetto) che nel corso della gara si raggiungono valori effettivamente aderenti al mercato immobiliare;

Per le sopracitate motivazioni il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il probabile valore attuale dell'immobile per l'intera proprietà, alla data odierna, cioè al 06 Febbraio 2012, da porre a base dell'asta, arrotondato per difetto, è di **Euro 114.000,00 (eurocentoquattordici/00)**

Quanto sopra ad esaurimento dell'incarico ricevuto

Genova, 6 Febbraio 2012

Dott. Arch. Davide Lia